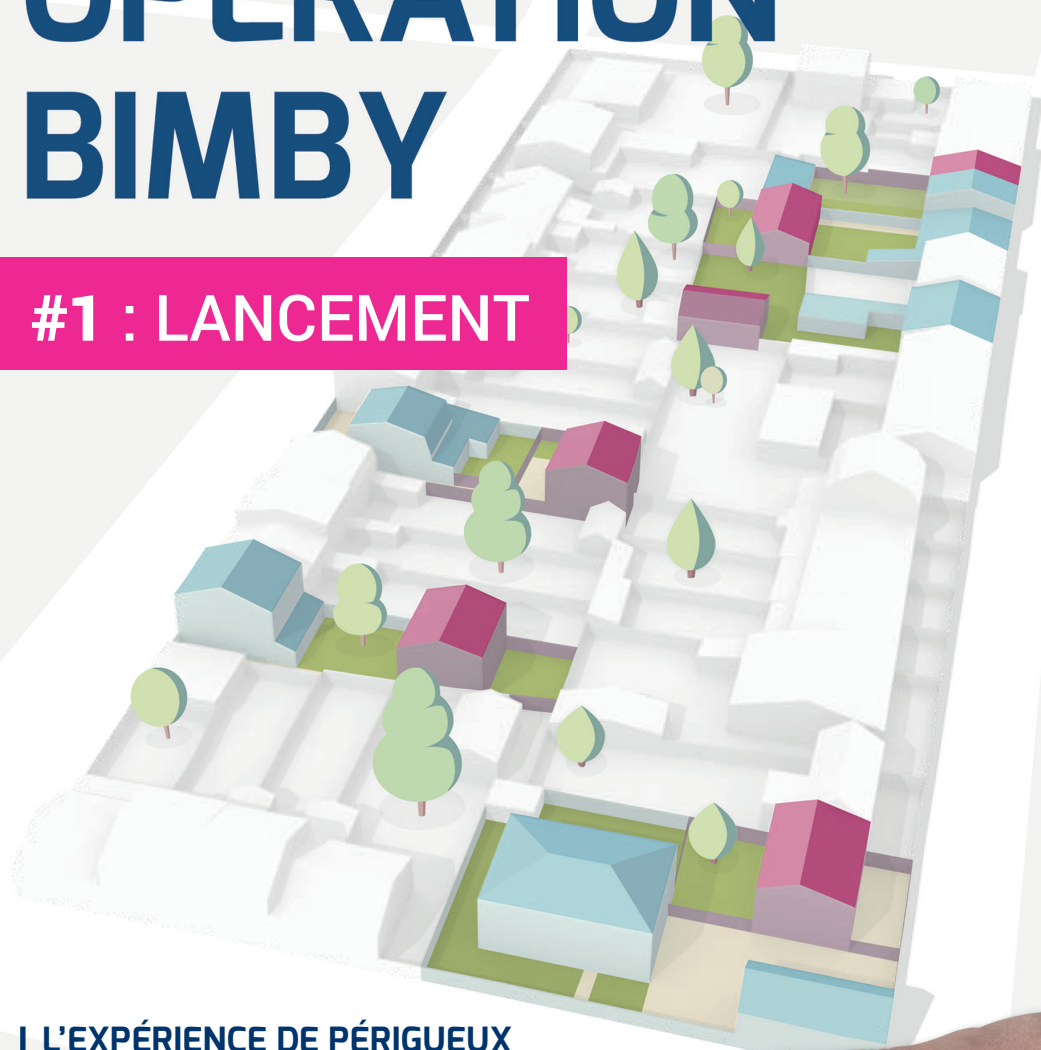


RÉUSSIR VOTRE OPÉRATION BIMBY

#1 : LANCEMENT




L'EXPÉRIENCE DE PÉRIGUEUX
→ OBJECTIF 40 NOUVEAUX LOGEMENTS
CHAQUE ANNÉE

Des résultats visibles dès 15 mois !

- **150** NOUVEAUX LOGEMENTS DESSINÉS par les habitants sur leur propre parcelle •
- **100** PROJETS DE LOGEMENTS en cours d'accompagnement • **17** TERRAINS À BÂTIR en vente •
- **1^{er}** PERMIS DE CONSTRUIRE accepté •

LANCER VOTRE OPÉRATION BIMBY

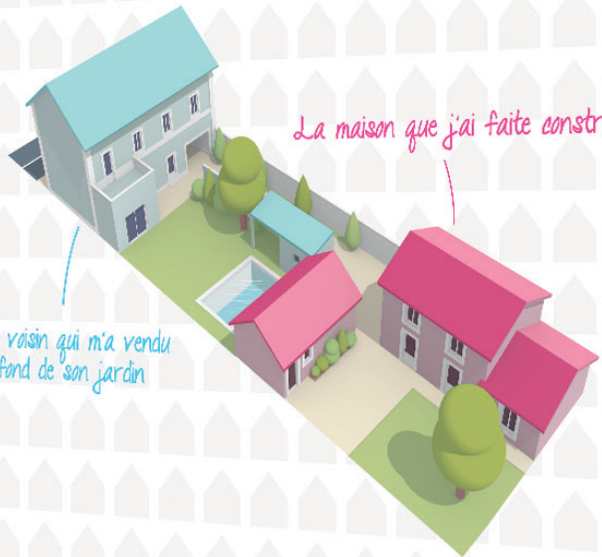
EN 10 ÉTAPES

I AGIR	5
I MESURER 	6
I DÉBATTRE  + 1 mois	7
I IMAGINER  + 2 mois	8
I TÉMOIGNER  + 4 mois	9
I ENCADRER  + 6 mois	10
I COOPÉRER  + 9 mois	11
I INVESTIR  + 9 mois	12
I ACCOMPAGNER  + 10 mois	13
I PILOTER  + 15 mois	14



JCDecaux

Faire construire à PÉRIGUEUX, c'est possible !



Le voisin qui m'a vendu
le fond de son jardin

La maison que j'ai faite construire



PRODUCTEUR DE TERRAINS À BÂTIR EN VILLE

RÉGION
AQUITAINE
LIMOUSIN
POTOU-CHARENTES

In Vivo



PÉRIGUEUX
MÉTROPOLITAIN
COMMUNAUTÉ URBAINE



Agir

Une multitude de maisons vieillissantes ... de multiples projets d'habitants ... des résultats concrets en 15 mois !

Lancer une opération BIMBY, c'est décider d'offrir une solution pour vos habitants qui sont propriétaires occupants d'une maison devenue inadaptée. C'est, par exemple, **permettre aux personnes trop âgées pour entretenir de grands jardins d'en céder une partie, et de rencontrer ainsi de futurs voisins !** C'est, plus largement, proposer à vos administrés un soutien technique, un conseil architectural et patrimonial, sans complexité administrative ni critères d'éligibilité, afin de penser avec eux les évolutions possibles et souhaitables de leur habitat.

Mais une opération BIMBY, c'est aussi tout une façon originale de s'adresser aux habitants qui pensent à s'installer sur votre territoire : c'est retrouver la possibilité **d'attirer des ménages en recherche de terrain à bâtir au cœur de la commune ou de l'agglomération.** C'est produire une offre d'habitat individuel bien située, attractive, sans étalement urbain, branchée sur des voiries et des infrastructures aujourd'hui déjà entretenues et exploitées par la commune, et ainsi consolider le modèle économique de vos équipements.

Lancer une opération BIMBY, c'est décider de faire la ville de demain en s'appuyant sur les besoins, les idées et les projets de tous les habitants !

Qu'est-ce que le BIMBY ?

Le **BIMBY** pour « Build in my backyard », ou « construire dans mon jardin », est une **méthode de densification douce des tissus bâtis existant**, qui repose sur l'initiative des habitants tout en étant orchestrée et encadrée par la collectivité.

Le BIMBY à Périgueux

En 15 mois et 10 étapes, votre territoire peut engager une démarche motivante, combinant des résultats quantitatifs et qualitatifs à toutes les échéances, déclenchant une communication positive, réconciliant tout un chacun avec les questions d'urbanisme grâce à des **impacts concrets, rapides, et maîtrisés !**

150025%
< 200m²**2300 parcelles**40%
200 à 400m²**1000**17%
400 à 600 m²**500**10%
600 à 1000 m²**400**8%
> 1000 m²

Mesurer

Septembre 2015



« Si 1% seulement des propriétaires mettait en oeuvre un projet BIMBY, cela couvrirait un tiers des objectifs de production de logements de Périgueux »

Le parc privé de logements individuels est souvent mal connu. De ce fait, il peut facilement devenir le parent pauvre des projets d'habitat et d'urbanisme alors qu'il recèle, en réalité, un potentiel de projets considérable.

Que ce soit dans le contexte de l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme (étude du potentiel de densification des espaces bâtis) ou, tout simplement, pour initier une démarche en faveur de la création d'une offre nouvelle de logements désirables au sein des secteurs déjà bâtis, une première exploitation spatialisée de quelques séries de données ciblées (base edigeo majic3) permettra une entrée en matière motivante.

En répertoriant les parcelles de maisons individuelles par taille, on prend la mesure du potentiel théorique de restructuration de chaque famille de parcelles, pour les petits projets comme pour les grands.

Vos outils pour agir :



Des cartographies et des planches saisissantes pour jeter un **nouveau regard sur les quartiers** pavillonnaires et de faubourgs, lancer le débat et construire, ensemble, les premiers cadrages quantitatifs et angles d'approche.



Des **données clés** pour partager les enjeux avec le Conseil municipal, les partenaires et les habitants.



Débattre

Octobre 2015

+ 1 mois

Construire dans mon jardin ?

L'étape clé du dispositif BIMBY est l'accueil d'une centaine de ménages dans le cadre d'entretiens individuels avec des architectes. C'est ainsi que le potentiel théorique d'évolution des espaces bâtis devient « réalité », en prenant la forme des intentions et des projets individuels exprimés par les habitants eux-mêmes.

Pour que cette démarche soit lisible et couronnée de succès, il est important que l'idée soit clairement exprimée, puis partagée : certains habitants pourraient avoir des projets d'agrandissement, de division et de cession d'une partie de leur terrain, ou encore de construction d'une nouvelle habitation sur leur parcelle : la commune se propose d'en étudier la faisabilité et de les accompagner !

La démarche est ainsi présentée au grand public, par des articles de presse, une réunion publique, des ateliers. Elle est également présentée aux professionnels locaux de l'acte de construire (à Périgueux, à l'occasion d'un petit déjeuner de l'immobilier), afin d'échanger avec eux sur l'opportunité et les modalités d'un tel dispositif BIMBY.

Vos outils pour agir :



La gestion des relations presse et de l'information autour de l'opération afin de **communiquer de manière didactique** et le plus justement possible. Rédaction de dossier de presse, briefing des journalistes et partenaires.



L'organisation d'événements permettant de relier clairement le **lancement de l'opération BIMBY** et des situations de vie auxquelles tout le monde puisse s'identifier: personnes âgées, jeunes ménages ...



Imaginer

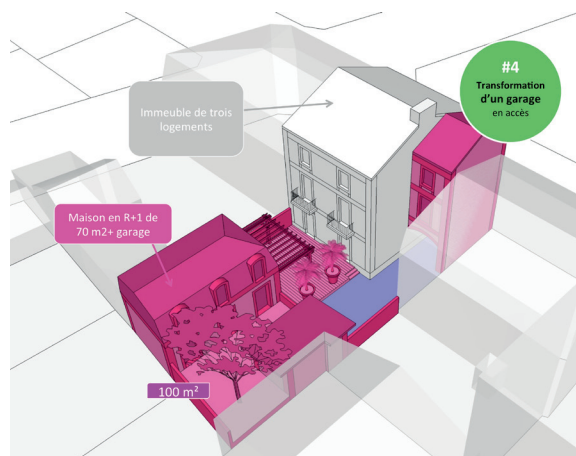
Novembre 2015

+ 2 mois

Donner l'impulsion

Il est temps d'aller à la rencontre du public. L'ensemble des propriétaires de maisons individuelles et très petits collectifs en secteurs constructibles sont invités au moyen d'un courrier du maire accompagné d'un flyer déposé dans leur boîte aux lettres. Durant deux week-ends, ils sont accueillis, sur rendez-vous, pendant une heure, par un(e) architecte médiateur qui modélise en 3D avec eux et à leur rythme, leurs besoins, leurs difficultés, leurs projets, leurs intentions.

Au total, 100 ménages sont venus lors de la première session d'entretien BIMBY de Périgueux.



Vos outils pour agir :



Chaque propriétaire participant reçoit un **fascicule illustré** de plusieurs pages récapitulant l'échange avec l'architecte et les images de ce qui a été dessiné pendant l'entretien.



La commune dispose d'un **recueil unique d'intentions des habitants** qui fait ressortir leurs aspirations, leurs difficultés, et qui peut être croisé avec les possibilités et les contraintes apportées par le PLU.



L'expression des fiches, immédiatement compréhensible, permet à la ville de déterminer les types de projets qu'elle souhaite voir éclore, et au contraire, ceux qu'elle estime préjudiciables à une évolution réussie des quartiers d'habitat privé existant.



Témoigner

Décembre 2015

🕒 + 4 mois

Jeudi
DL
25 février 2016
GRAND PÉRIGUEUX

« L'entretien du jardin commence à me coûter »



Armand et Françoise ne savent pas s'ils feront construire, une, deux ou trois maisons dans leur jardin. PHOTOS RÉMI PHILIPPON

Armand et Françoise Blottin, retraités dans le quartier Saint-Georges, ne sont pas tout à fait d'accord sur ce qu'ils souhaitent faire de leur jardin de près de 1 500 m². Les architectes de Bimby leur ont suggéré d'y faire construire une, deux ou même trois maisons !

Françoise, elle, se contenterait d'une seule, pour se débarrasser d'une « bande » de jardin qui l'embête.

Un jardin qui pèse de plus en plus pour Armand : « J'ai plus de 70 ans, l'entretien du jardin commence à me coûter. D'autant plus qu'on a une maison à la campagne que

j'entretiens aussi. Maintenant, on prend quelqu'un pour nous aider. » Lui imagine bien diviser son terrain en trois parcelles et les revendre :

« Peut-être que dans trois ou quatre ans, si on part vivre en appartement, on peut faire une opération immobilière... »

« Mais il faut qu'on en parle avec nos enfants : l'un veut, l'autre pas », sourit-il. Et puis, poursuit-il, « tout se calcule : c'est peut-être plus intéressant financièrement de vendre la maison avec un grand jardin que des petites parcelles... »

Le couple a donc prévu d'y réfléchir tranquillement... au moins pour se mettre d'accord !

« Je voudrais faire un studio pour ma fille »



Thierry veut transformer l'appentis de 50 m² qu'il n'utilise pas en petit appartement de plain-pied.

Si Thierry, un graphiste de 58 ans, également résident de Saint-Georges, a rencontré les architectes du Bimby, ce n'est pas pour faire construire de toutes pièces une maison dans son jardin, mais pour transformer un appentis de 50 m² en habitation. « C'est un petit bâtiment qui a servi de garage, d'atelier... Il est un peu délaissé », explique le quinquagénaire.

Son projet était de le transformer en appartement pour sa belle-mère ou pour sa fille de 18 ans.

Malheureusement, il a un peu déchanté : « Les travaux sont assez conséquents pour le

remettre en état. » « C'est tout à fait faisable, précise-t-il, mais on ne peut pas dépasser l'existant en termes de hauteur, donc on ne peut faire qu'un studio de plain-pied, moi qui espérais doubler l'espace... »

Ce sera donc sa fille qui héritera de l'appartement, si le projet est mené à terme. Mais Thierry n'est pas encore décidé : « Je me pose des questions par rapport à la revente : la maison est immense, on va se retrouver tous les deux, avec ma femme. Dans le futur, on va sûrement vendre. On ne sait pas si le studio au fond sera une plus-value ou un handicap. »

Extrait de l'article « Ils sont prêts à faire bâtir dans leur jardin », GRAND PÉRIGUEUX, 25 février 2016



Juin 2016

+ 9 mois

Jouer la carte des professionnels locaux de l'acte de bâtir

La filière BIMBY est une filière « courte » et donc locale de la construction : les terrains à bâtir et les biens passent de particuliers à particuliers, sans promoteur ni aménageur. Pour autant, de nombreux professionnels seront impliqués dans la production de cette nouvelle offre de logement sur mesure : notaires, agents immobiliers, architectes, maîtres d'œuvre, géomètres, constructeurs, aménageurs, banques et courtiers permettront aux projets des habitants d'aboutir.

Convier les professionnels locaux à débattre du BIMBY à l'occasion d'un petit déjeuner, c'est créer un moment convivial et productif, au cours duquel chacun comprendra qu'**en agissant tous ensemble, retrouver du foncier à bâtir dans des secteurs désirables est à portée de main !**



Speed dating de Périgueux - 15 décembre 2016

Vos outils pour agir :



Un **petit déjeuner de l'immobilier** avec tous les acteurs professionnels pour permettre des échanges constructifs et engager une coopération fructueuse.



Une **charte de l'accompagnement BIMBY** au travers de laquelle la ville affirme sa volonté de coopérer en bonne intelligence avec les acteurs de l'immobilier et de révéler des porteurs de projets, ainsi que de les orienter de façon neutre et dynamique.



Un « **speed-dating** » entre habitants porteurs de projets et professionnels de l'immobilier, afin de **multiplier les avis constructifs** sur chaque projet et d'amorcer les premiers contacts.

Investir

Juin 2016

+ 9 mois

Vos outils pour agir :

Un retour sur investissement en moins de 3 ans !

La ville de Périgueux a choisi de fixer un objectif réaliste mais ambitieux : ce sont ainsi 40 nouveaux logements par an qui seront produits par le dispositif BIMBY, **soit l'équivalent, chaque année, de la création d'un beau lotissement ... Ceci sans aucune consommation foncière, mais également sans aucun investissement dans la création de voiries et réseaux neufs.**

L'opération BIMBY de la ville de Périgueux ne repose que sur l'investissement, limité (quelques milliers d'euros par logement BIMBY produit) en ingénierie d'accompagnement des porteurs de projet.

En prenant en compte les droits de mutation générés par ces opérations BIMBY, ainsi que les futures recettes fiscales liées à l'arrivée des ménages (taxes foncières, taxes d'habitation), **les recettes de la ville générées par l'opération BIMBY dépassent les coûts de l'ingénierie du dispositif BIMBY dès la 3^{ème} année.**



Les vertus économiques de la densification douce : une analyse des coûts de fonctionnement supportés par la commune dans les opérations d'urbanisation nouvelle fait apparaître une charge annuelle cumulée de 1000€ par logement. Cette charge est absente dans le cas des logements créés en filière BIMBY, puisque ceux-ci sont branchés sur les voiries et réseaux existants, dont les coûts d'exploitation sont d'ores-et-déjà supportés par la commune.

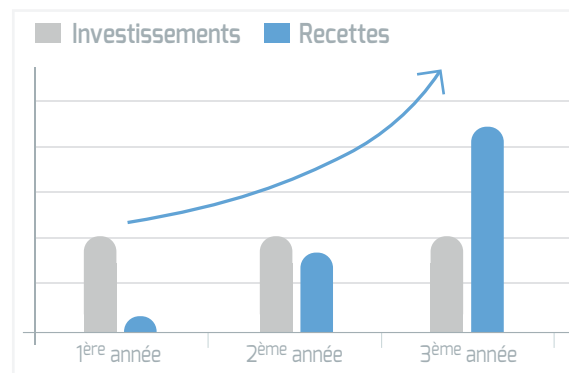


Schéma « Retour sur investissement en 3 ans »

VOTRE PROJET PREND FORME

NOUS L'AIDONS À S'ÉPANOUIR

Votre nom : *Muriel & Nicolas B*

Votre projet : *créer un logement locatif sur votre parcelle et l'occuper ensuite à nos vieux jours*

Adresse du projet : *13 rue Talleyrand Périgord 24000 PÉRIGUEUX*

VOTRE PROJET

- ☒ Choix du scénario
- ☒ Dessin du projet
- ☒ Faisabilité réglementaire
- ☒ Lancement du projet *25/01/2017*
- ☒ Financement
- ☒ Géomètre
- ☒ Maître d'oeuvre, architecte, constructeur
- ☒ Notaire
- ☒ Dépôt service ADS* *02/04/2017*
- ☐ Autres
- ☒ Réception / Vente / Location *12/10/17*

NOS ENGAGEMENTS

- ☒ Vous offrir un accompagnement gratuit jusqu'à la réalisation de votre projet.
- ☒ Vous proposer une expertise de haut niveau, indépendante et créative.
- ☒ Être disponible et à l'écoute, tout simplement.

Votre référent : *Paul LEPÉRIÈRE*

25 01 2017

Lab InVivo
est heureux de vous accompagner dans votre projet.

0 805 38 54 54 Service & appel gratuits

*Grand Périgueux - Service Urbanisme et Développement Durable / Pôle Application du Droit des Sois
Les informations recueillies dans le cadre de l'accompagnement font l'objet d'un traitement informatique destiné à permettre la constitution et l'avancement de votre projet. Les destinataires des données sont les collectivités publiques partenaires de nos missions. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à Monsieur le directeur des services, 21 rue Bernier 33000 BORDEAUX, bonjour@vivantes.fr. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

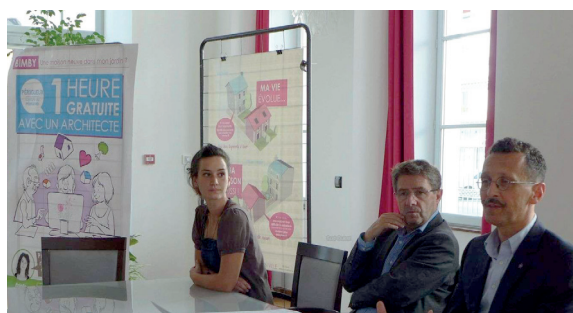
Accompagner

Juillet 2016

+ 10 mois

Donner l'impulsion, puis aider les ménages à franchir chaque obstacle

A Périgueux, suite aux 100 premiers entretiens BIMBY, 80 propriétaires portant une centaine de projets de logements, sont désormais accompagnés dans leur démarche : faciliter les formalités administratives, répondre aux questions fréquentes, aider les ménages à choisir le meilleur scénario architectural, patrimonial, vérifier la compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme, financement, choix des professionnels, etc.



Conférence de Presse du Maire de Périgueux, avec l'équipe de Villes Vivantes

Vos outils pour agir :



Mise en place d'un **numéro vert gratuit** pour un suivi et des conseils personnalisés, à la demande.



Nouvelles **sessions régulières d'entretiens** avec de nouveaux habitants et porteurs de projet déjà venus aux sessions précédentes, souhaitant approfondir leur esquisse et avancer dans leurs projets.



Mise en place d'un plan de communication percutant pour **informer et tenir au courant des événements** : rencontres avec les professionnels, jours de passage pour les tournées des architectes médiateurs ...



Décembre 2016

+ 15 mois

Construire un tableau de bord partagé permettant l'accompagnement de plusieurs dizaines de propriétaires dans leurs projets, chacun à son rythme.

Mener au quotidien une opération BIMBY consiste à piloter, organiser et exécuter une multitude d'actions d'accompagnement des habitants, afin que chaque projet individuel soit une contribution au projet urbain collectif : discuter du projet avec les ayants droits, organiser le stationnement sur parcelle, trouver une solution architecturale pour éviter les vis-à-vis, entamer les discussions de politesse avec le voisinage, établir une servitude de passage ou de cours commune, réfléchir au meilleur procédé constructif, étudier plusieurs montages financiers, consulter l'Architecte des Bâtiments de France, étudier l'éventualité de fouilles archéologiques, rédiger une annonce pour trouver de potentiels acheteurs ...

« Quels résultats après 15 mois ? »



15 mois après le lancement de l'opération BIMBY, la ville de Périgueux n'a pas acheté de foncier ; elle n'a pas créé de voiries neuves ; elle n'a pas non plus engagé de procédures d'urbanisme complexe... Et pourtant, c'est une centaine de projets de logements qui sont en gestation, plusieurs dizaines qui sont prêts à éclore dans les semaines à venir, en droite file du 1^{er} permis de construire BIMBY tout juste déposé à l'instant où nous écrivons ces lignes ...

En quelques chiffres :



150

Projets BIMBY imaginés

Nouveaux logements dessinés par les habitants sur leur propre parcelle



100

Projets BIMBY accompagnés

Projets de logements en cours de suivi



17

Terrains à bâtir
en vente



1^{er}

Permis de construire
accepté

L'ÉQUIPE IN VIVO À L'ŒUVRE

POUR L'OPÉRATION BIMBY DE PÉRIGUEUX



DAVID MIET

BIMBY Executive Officer

Ingénieur TP, architecte-urbaniste, docteur en architecture, expert national BIMBY de référence, il pilote Villes Vivantes et Lab InVivo.



DENIS CARAIRE

BIMBY Experience Officer

Urbaniste OPQU, en lien étroit avec vos services, il coordonne l'organisation de l'opération et sa communication.



ESTELLE OFFRET

BIMBY Happiness Officer

Elle accueille et oriente avec bienveillance, compétence, respect, et une très grande attention porteurs de projets et partenaires.



PAUL LEMPÉRIÈRE

BIMBY Architect Officer

Architecte et urbaniste, il accompagne habitants et professionnels locaux jusqu'à l'aboutissement de leurs projets.



SÉBASTIEN BOIME

BIMBY Urban planner

Urbaniste OPQU, il propose des solutions règlementaires d'urbanisme accordant objectifs de la commune et aspirations des habitants.



GAËL LASALLE

BIMBY Urban Referee

Urbaniste OPQU, il assure la pédagogie du droit des sols auprès des porteurs de projets tout en contribuant à l'évolution du PLU.



Réussir votre opération BIMBY



www.vivantes.fr



www.wikibimby.fr



www.lab-invivo.fr

**VILLES VIVANTES
BORDEAUX (SIÈGE)**

21 RUE BERRUER
33 000 BORDEAUX
06 50 89 20 11

**VILLES VIVANTES
PARIS**

43 RUE DE LANCERY
75 010 PARIS
06 52 44 78 73

**VILLES VIVANTES
AGEN**

19 RUE MONTESQUIEU
47 000 AGEN
06 47 22 64 15